

Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheid gemeente Twenterand

Beleidsregels als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo

Versie: 31 mei 2011

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is de planologische ontheffing uit artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verdwenen. Deze mogelijkheid is nu vastgelegd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo in samenhang met artikel 4 van bijlage II behorende bij artikel 2.7 van de Bor. Hoewel de redactie van de verschillende mogelijkheden wijzigt, blijft de inhoud nagenoeg gelijk.

Op het moment van invoering van de Wabo is het merendeel van de bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied geactualiseerd. Uitgangspunt van de actualisatie is dat alle inwoners binnen de gemeente Twenterand in vergelijkbare situaties dezelfde bouwmogelijkheden moet hebben. Het oudste geactualiseerde plan stamt uit 2003. In dit plan wordt weliswaar gebruik gemaakt van de huidige systematiek, maar deze systematiek is de laatste jaren op een aantal onderdelen aangepast. Door deze aanpassingen bieden niet alle plannen dezelfde mogelijkheden. Om de meest actuele bebouwingsmogelijkheden voor iedereen te laten gelden kan het bestemmingsplan worden herzien. De Wro schrijft voor dat plannen binnen 10 jaar geactualiseerd dienen te worden. Om echter binnen deze periode medewerking te verlenen aan verzoeken die afwijken van het bestemmingsplan is een flexibeler instrument nodig. Hierom biedt de wetgeving onder in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo een mogelijkheid om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

1.2 Opbouw van de nota/leeswijzer

Deze beleidsnotitie geeft een beeld in welke gevallen het wenselijk is om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de gevallen die vallen onder de reikwijdte van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. In het tweede hoofdstuk wordt nader ingegaan op de werkingssfeer van het beleid. Hoofdstuk drie handelt over de beleidsregels. Hoofdstuk 4 geeft de juridische status weer. Hoofdstuk vijf gaat over de overgangsbepalingen. Hoofdstuk zes geeft de inwerkingtreding. Hoofdstuk zeven tenslotte gaat over de citeertitel.

Bijlage 1 bevat voor de drie verschillende woonbestemmingen binnen de bebouwde kom de meest recente bestemmingsplanregels (inclusief de regels voor binnenplanse afwijking) van het plan.

Bijlage 2 bevat een kaart waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen 3 verschillende gebieden binnen de gemeente Twenterand (bebouwde kom, buitengebied en gebieden met een afwijkende architectuur). Hoofdstuk 3 geeft in combinatie met bijlage 2 aan in welk gebied welke beleidsregel van toepassing is.

2. Werkingssfeer

Onderstaande beleidsregels vinden hun juridische basis in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft aan wanneer van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze beleidsregels worden de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 van bijlage II van het Bor nader uitgewerkt. Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing bij gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo.

Verzoeken die in strijd zijn met het bestemmingsplan worden getoetst aan artikel 4 van bijlage II van het Bor. Wordt hieraan voldaan dan wordt getoetst aan hoofdstuk 3 (beleidsregels) van deze notitie. Hierbij kunnen onderstaande situatie worden onderscheiden.

- Wordt niet voldaan aan artikel 4 van bijlage II van de Bor dan is deze notitie niet van toepassing.
- Wordt wel voldaan aan artikel 4 van bijlage II van de Bor, maar niet aan hoofdstuk 3 van deze notitie dan zal het verzoek in beginsel worden geweigerd. Alleen de afwijkingbevoegdheid zoals

genoemd in hoofdstuk 4.2. van deze notitie kan in deze situatie nog een reden zijn om alsnog medewerking te verlenen aan het verzoek.

- Wordt voldaan aan zowel artikel 4 van bijlage II van de Bor als hetgeen in hoofdstuk 3 van deze notitie bij 'recht' is toegestaan dan zal in beginsel medewerking worden verleend aan het onderdeel 'afwijken van het bestemmingsplan' van de omgevingsvergunning. Het afwijken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals dat is opgenomen in de beleidsregels zelf is geen automatisme.

Met toepassing van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Tenslotte wordt wellicht ten overvloede opgemerkt dat de notitie geen invloed heeft op bouwwerken die vallen onder de categorie "vergunningvrije bouwwerken" op grond van de Wabo.

3. Beleidsregels

3.1. Bijbehorend bouwwerk

Bor

1. een bijbehorend bouwwerk:

a. binnen de bebouwde kom,

b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en

3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;

Beleid

Op woningen die vallen in de bebouwde kom zoals aangeduid op bijlage 2 wordt voor de toepassing van de beleidsregels gekeken naar de bestemming in de vigerende bestemmingsplannen. Het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend van toepassing op onderstaande woonbestemmingen.

- Woongebied/woondoeleinden/woningbouw
- Wonen
- Wonen-karakteristiek

Hierop zijn de beleidsregels uit bijlage 1 van toepassing.

In de beleidsregels van bijlage 1 geldt voor elk van de drie verschillende woonbestemmingen een eigen set regels. De desbetreffende bestemming die ligt op het perceel waarvoor het verzoek is ingediend, is bepalend welke set regels van toepassing is.

Op gronden die zijn gelegen in het gebied met 'afwijkende architectuur' zoals aangeduid op bijlage 2 zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

Op gronden die vallen in het buitengebied zoals aangeduid in bijlage 2 is onderstaande regeling van toepassing:

Op gronden met een woonbestemming (Woonbebouwing, wonen en overige specifieke woonbestemmingen) die vallen binnen het buitengebied zoals aangeduid in bijlage 2 wordt de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan actueel geacht, met dien verstande dat bij artikel 16.3.c van dit bestemmingsplan kan worden afgeweken conform onderstaande regels:

- De oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen op een perceel mag maximaal 100m² bedragen, of;

- De oppervlakte aan bestaande landschapsontsierende ondergeschikte gebouwen op het erf kan 1 op 1 worden vervangen tot een totale maximale oppervlakte van 150m²*. Het moet hierbij wel gaan om bijgebouwen die rechtmatig tot stand gekomen zijn of onder het overgangsrecht vallen. Een goede landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit is hierbij een voorwaarde.

** Met een planherziening is het mogelijk landschapsontsierende ondergeschikte gebouwen op het erf 1 op 1 te vervangen tot een totale maximale oppervlakte van 250m².*

Voor bijbehorende bouwwerken in overige bestemmingen gelden geen beleidsregels. In deze gevallen wordt maatwerk geleverd.

3.2. gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening

Bor

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en*
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

Beleid

Deze gevallen zijn dermate specifiek dat er geen beleidsregels voor zijn opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

3.3. Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bor

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 m, en*
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

Beleid

Op woningen die vallen in de bebouwde kom zoals aangeduid op bijlage 2 wordt voor de toepassing van de beleidsregels gekeken naar de bestemming in de vigerende bestemmingsplannen. Het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend van toepassing op onderstaande woonbestemmingen.

- Woongebied/woondoeleinden
- Wonen
- Wonen-karakteristiek

Hierop zijn de beleidsregels uit bijlage 1 van toepassing.

In de beleidsregels van bijlage 1 geldt voor elk van de drie verschillende woonbestemmingen een eigen set regels. De desbetreffende bestemming die ligt op het perceel waarvoor het verzoek is ingediend, is bepalend welke set regels van toepassing is. Voor bijbehorende bouwwerken in overige bestemmingen gelden geen beleidsregels. In deze gevallen wordt maatwerk geleverd.

Op gronden die zijn gelegen in het buitengebied of een gebied met 'afwijken architectuur' zoals aangeduid op bijlage 2 zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

Op gronden met een woonbestemming (Woonbebouwing, wonen en overige specifieke woonbestemmingen) die vallen binnen het buitengebied zoals aangeduid in bijlage 2 wordt de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan actueel geacht.

3.4. Dakkapel, dakopbouw

Bor

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;

Beleid

De huidige bestemmingsplannen bieden voldoende ruimte/flexibiliteit voor de bouw van dakkapelen en dakopbouwen. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt niet toegepast.

3.5. Antenne installatie

Bor

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

Beleid

Op woningen die vallen in de bebouwde kom zoals aangeduid op bijlage 2 wordt voor de toepassing van de beleidsregels gekeken naar de bestemming in de vigerende bestemmingsplannen. Het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend van toepassing op onderstaande woonbestemmingen.

- Woongebied/woondoeleinden
- Wonen
- Wonen-karakteristiek

Hierop zijn de beleidsregels uit bijlage 1 van toepassing.

In de beleidsregels van bijlage 1 geldt voor elk van de drie verschillende woonbestemmingen een eigen set regels. De desbetreffende bestemming die ligt op het perceel waarvoor het verzoek is ingediend, is bepalend welke set regels van toepassing is. Voor bijbehorende bouwwerken in overige bestemmingen gelden geen beleidsregels. In deze gevallen wordt maatwerk geleverd.

Op gronden die zijn gelegen in het buitengebied of een gebied met 'afwijken architectuur' zoals aangeduid op bijlage 2 zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

Op gronden met een woonbestemming (Woonbebouwing, wonen en overige specifieke woonbestemmingen) die vallen binnen het buitengebied zoals aangeduid in bijlage 2 wordt de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan actueel geacht.

3.6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Bor

6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

Beleid

Deze gevallen zijn dermate specifiek dat er geen beleidsregels voor zijn opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

3.7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren

Bor

7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

Beleid

Deze gevallen zijn dermate specifiek dat er geen beleidsregels voor zijn opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

3.8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen

Bor

8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

Beleid

Een algemene beleidsregel voor deze afwijkingmogelijkheden kan niet gegeven worden. Voor zover een afwijkingmogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan dienen evenementen per geval afzonderlijk bekeken te worden. Daarbij wordt het evenementenbeleid in ogenschouw genomen.

3.9. het gebruiken van bouwwerken

Bor

9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inspannende bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. binnen de bebouwde kom, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;

Beleid

Deze gevallen zijn dermate specifiek dat er geen beleidsregels voor zijn opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig. Daarbij dient hetgeen is bepaald in andere relevante beleidsnota's (bijvoorbeeld de detailhandelstructuurvisie) mee te worden gewogen in de besluitvorming.

3.10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Bor

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de [Woningwet](#) aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de [Wet milieubeheer](#), de [Wet geluidhinder](#), de [Wet ammoniak en veehouderij](#) en de [Wet geurhinder en veehouderij](#) gestelde regels of de [Reconstruiewet concentratiegebieden](#),
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Beleid

Deze gevallen zijn dermate specifiek dat er geen beleidsregels voor zijn opgesteld. In deze gevallen is maatwerk nodig.

4. Juridische Status

4.1. Algemeen

Het wel of geen gebruik maken van de planologische afwijkingmogelijkheid gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II behorende bij artikel 2.7 van de Bor is een bevoegdheid en geen verplichting. Het college heeft dus beleidsvrijheid. In verband met deze beleidsvrijheid zijn beleidsregels opgesteld.

De in deze notitie vastgelegde beleidsregels zijn te kwalificeren als beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in deze beleidsnotitie. Dit is bepaald in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Het desbetreffende artikel bepaalt echter ook dat deze bindende werking van een beleidsregel begrensd wordt door de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden en door de aanwezigheid van onevenredige gevolgen voor belanghebbenden wanneer een beleidsregel zou worden toegepast. Het

gevolg is dat bij toepassing van beleidsregels altijd moet worden gezien of het voorliggende geval niet een bijzonder geval is. Hieronder wordt nader ingegaan op de afwijkingsbevoegdheid die voor de in deze beleidsnotitie opgenomen beleidsregels gelden.

4.2. Afwijkingsbevoegdheid

Van het beleid kan alleen worden afgeweken, indien:

- a) er bijzondere omstandigheden zijn, én;
- b) deze omstandigheden met zich meebrengen dat de nadelige gevolgen van handelen overeenkomstig het beleid onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen.

Dit beleidsuitgangspunt houdt in dat alleen bij bijzondere omstandigheden kan worden afgeweken van een beleidsregel. Dit impliceert dat van de afwijkingsbevoegdheid alleen bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. De toepassing is dus restrictief. Het gaat om specifieke omstandigheden die bij de totstandkoming van deze notitie over het hoofd zijn gezien, althans niet (voldoende) in de belangenafweging zijn verdisconteerd én om specifieke omstandigheden die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen is er in ieder geval sprake van een onbillijkheid van overwegende aard indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die (tot) medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien. Hiervoor geldt wel de voorwaarde dat de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van een (ongewenste) precedentwerking.
- Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar de afwijking past binnen de reikwijdte van een nieuwe, op handen zijnde beleidsregel dan wel past binnen een nieuw (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Een voorbeeld waarbij sprake is van bijzondere omstandigheden die onder bepaalde condities een afwijking van het beleid rechtvaardigt is een situatie van een gezin met vier kinderen waarvan er twee kinderen zijn die allebei om medische redenen voldoende speelruimte moeten hebben en de noodzakelijke hoeveelheid bebouwingruimte niet kan worden gevonden binnen de geldende planologische regels. Ook niet met toepassing van de in deze beleidsnotitie opgenomen beleidsregels. Een onafhankelijk deskundigenadvies dient de medische noodzaak van de hoeveelheid benodigde speelruimte aan te tonen.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de afwijkingsbevoegdheid in deze beleidsnotitie ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid zoals die bepaald is in artikel 4:84 van de Awb. De inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 ziet namelijk op niet voorziene bijzondere gevallen waarvoor de beleidsregels zelf geen ruimte bieden om daar rekening mee te houden¹. De hier aan de orde zijnde afwijkingsbevoegdheid biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken. Het betreffen hier namelijk bijzondere gevallen waarin wel voorzien is maar die niet (voldoende) in de belangenafweging zijn verdisconteerd. Denk hierbij aan het hierboven genoemde voorbeeld met betrekking tot de medische omstandigheden.

5. Overgangsbepalingen

Dit beleid is van toepassing op alle relevante, van toepassing zijnde, aanvragen die zijn ingediend ná 30 september 2010. Alle relevante, van toepassing zijnde, aanvragen van vóór 1 oktober 2010 vallen onder het beleid "De bouw- en gebruiksmogelijkheden bij woningen in bestaand woongebied gemeente Twenterand 2008"

¹ Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 februari 2009 met zaaknummer 200803916/1 (rechtsoverweging 2.2.3.).

6. Inwerkingtreding

Deze beleidsnotitie zal de dag na bekendmaking in werking treden.

7. Citeertitel

Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als: "Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Twenterand. Beleidsregels als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo".

Bijlage 1: Afwijkingsregels woongebieden

1. Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
de herziening van het bestemmingsplan van de gemeente Twenterand;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- d. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- e. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, ruimte vormt;
- f. *bebouwing*:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. *peil*:
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang plus 25 cm;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- i. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- j. *ondergeschikt gebouw*:
een gebouw of een onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,50 meter lager is dan het hoofdgebouw;
- k. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- l. *detailhandel*:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

m. Bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn.

n. Bestaand gebruik:

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

o. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

p. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.2 m boven peil is gelegen;

q. rooilijn:

de vanwege Burgemeester en Wethouders, zo nodig in het terrein, aangewezen lijn, welke op een zoveel mogelijk gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg is gelegen en die:

- bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de wegzijde gekeerde gevels van deze bebouwing;
- bij het ontbreken van bestaande bebouwing is gelegen op een afstand van ten minste 10 m uit de as van de weg.

Indien op de plankaart een rooilijn is aangegeven geldt deze lijn als rooilijn;

r. bouwgrens:

een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

s. bouwvlak:

een door bouwgrenzen omgeven vlak;

t. indelingslijn:

een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of een bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

u. aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

v. bestaand bebouwingspercentage:

het percentage van het bouwperceel dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is bebouwd, wordt bebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden bebouwd;

w. vrijstaand ondergeschikt gebouw

een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

x. Hoekperceel

Het perceel dat aan twee of meer zijden is gelegen aan openbaar gebied.

2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

b. *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;

c. *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidsmuren, bovengrondse bouwoonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend;

e. *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijde van begane grondvloeren;

f. *de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:*

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

3. Percelen met de bestemming 'Woongebied' of 'woondoeleinden'

I. Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen begrepen;

II. Bebouwingsbepalingen hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, te vermeerderen met het op de plankaart binnen de aanduiding "nieuwbouwlocatie" aangegeven aantal woningen;
3. de woningen dienen geplaatst te worden binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen;
4. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens indien deze minder is;
5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaand hoofdgebouw indien deze hoger is;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
7. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;
 - bij een perceelsgrootte van 200 tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².

III. Bebouwingsbepalingen ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
3. zij dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²
 - bij een perceelsgrootte van 200 tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een perceelsgrootte van 500 tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m²: maximaal 150 m²;
5. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;

- bij een perceelsgrootte van 200 tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m²;
6. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens wordt gebouwd;
 7. De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
 8. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen.
 9. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 meter te bedragen dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

IV. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
- voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 - de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 - ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden. Deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

VI. Afwijking van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

afwijken van het bepaalde in:

- a. *lid II, sub 5;*
 - b. *lid III, sub 2;*
- voor niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van

- 7,50 m;
- c. *lid III, sub 3:*
1. In geval van hoekpercelen;
 2. in geval van overige percelen onder voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw.
- d. *lid III, sub 7;*
onder de voorwaarden dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de vergroting noodzakelijk is;
- e. *lid III, sub 8:*
in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal 50 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;
 2. de hoogte en de goothoogte van de vrijstaande, ondergeschikte gebouwen respectievelijk maximaal 5 m en 3 m bedraagt;
 3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
 4. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat

VII. Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid I gegeven doeleindenomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
- het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen;
 - het gebruik van ondergeschikte gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10 m² voor huisdieren.

VIII. Afwijking van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de woon- en werksituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
- Afwijken van het bepaalde in lid VII voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen.
- b. Burgemeester en Wethouders wijken af van het bepaalde in lid VII, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. Gebieden met de bestemming ‘Wonen’

I Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen begrepen;

II Bebouwingsbepaling hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1 de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- 2 het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- 3 de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens, indien deze minder is;
- 4 de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- 5 de bouwhoogte mag niet meer dan 9,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
- 6 het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat tot een maximum van 400 m².
- 7 de dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden, danwel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt.

III Bebouwingsbepalingen ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1 de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- 2 de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
- 3 de dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden, danwel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt.
- 4 ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m²;
- 5 de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een perceelsgrootte van 500 m² tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m²: maximaal 150 m²;
- 6 het maximale bebouwde oppervlak van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceelsgrootte tot 200 m²: 60%;
 - bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;

- 7 de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
- 8 De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
- 9 de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- 10 de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

IV bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- 1 achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
- 2 voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat:
 - de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
 - ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

VI Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid II sub 5;
- b. *Lid III sub 2:*
voor niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 meter.
- c. *lid III sub 4:*

1. ingeval van hoekpercelen;
 2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. *lid III sub 8:*
 onder de voorwaarden dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de vergroting noodzakelijk is;
- e. *lid III, sub 5, 6 en 9:*
 ingeval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal 50 m², vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;
 2. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
 3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
 4. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

VII Specifieke gebruiksregels

- 1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving.
- 2 Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval begrepen:
- 3 het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
- 4 het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
- 5 het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

VIII Afwijken van de gebruiksregels

1. Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1 de woon- en werksituatie;
- 2 het straat- en bebouwingsbeeld;
- 3 de verkeersveiligheid;
- 4 de sociale veiligheid;
- 5 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen.

5. Percelen met de bestemming 'Wonen - Karakteristiek'

I Doeleindenomschrijving

De voor 'wonen – karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;
- het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven.

alsmede voor:

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

II Bouwregels hoofdgebouw

Voor het bouwen van de woning en aangebouwd ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen;
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
5. de dakhelling bedraagt niet minder dan 35° en niet meer dan 60°, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw indien deze afwijkt;
6. de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.
7. De nokrichting van hoofdgebouwen binnen de kern Vriezenveen evenwijdig dient te lopen aan de kavelrichting

III Bouwregels ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
3. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze afwijkt;
4. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, indien deze minder is;
5. van de gronden als bedoeld in lid I en voorzover vallend in het bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 75 m²;
 - bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;
 - bij een bouwperceel van 500 m² tot 1.000 m² maximaal 125 m²;
 - bij een bouwperceel vanaf 1.000 m² maximaal 150 m²;
6. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - bij een bouwperceel tot 200 m²: maximaal 60%;
 - bij een bouwperceel van 200 m² tot 500 m²: 120 m² vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;
 - bij een bouwperceel vanaf 500 m²: 240 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m²;

7. de gezamenlijke afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
8. De gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met aaneengesloten hoofdgebouwen, waarbij het hoofdgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van het hoofdgebouw bedragen;
9. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, dan wel niet meer dan de oppervlakte van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, indien deze meer is;
10. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van bestaande vrijstaande ondergeschikte gebouwen, indien deze kleiner is.
11. De nokrichting van ondergeschikte gebouwen in de kern Vriezenveen evenwijdig dient te lopen aan de kavelrichting.

IV Bouwregels bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- 1 achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 2,5 m;
- 2 voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

V Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en oriëntatie van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden, in die zin dat deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
 - de omvang en situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - de goothoogte, bouwhoogte en plaatsing van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de plaatsing van overige bebouwing op het bijbehorende bouwperceel en omliggende bouwpercelen met het oog op het streven naar handhaving van de karakteristiek.

VI Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;
- afwijken van het bepaalde in:

- a. *lid II, sub 6:*
voor het afwijken van de bestaande uitwendige hoofdvorm bij her- en/of verbouw van een bestaand hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mits:
 - de bestaande verschijningsvorm stedenbouwkundig gezien niet de meest gewenste is;
 - bij het wijzigen van de verschijningsvorm rekening wordt gehouden met de ter plaatse geldende uitgangspunten zoals deze in de welstandsnota zijn vastgelegd;
- b. *lid III, sub 4:*
voor aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
- c. *lid III, sub 4:*
- ingeval van hoekpercelen
- ingeval van overige percelen onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. *lid III, sub 5:*
onder de voorwaarden dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - de vergroting noodzakelijk is;
- e. *lid III, sub 5, 6 en 9:*
in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal 50 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;
 - door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
 - door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

VII Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval begrepen:
3. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen.

VIII Afwijken van de gebruiksregels

1. *Afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woon- en werksituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte

niet meer bedraagt van 30% van de oppervlakte van de woning en aangebouwde ondergeschikte gebouwen.

6. Algemene afwijkingsbevoegdheid

I Algemene afwijkingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

1. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
 - a. deze vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - b. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan 1 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
2. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven onder de voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 meter mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 meter.
5. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 15 m bedraagt.

De onder a bedoelde afwijkingen van het bestemmingsplan mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7. Toelichting

7.1. Afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan

Omdat onderhavige beleidsregels zijn gebaseerd op de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Twenterand bevatten deze regels naast de redactie en opbouw van deze regels ook de binnenplanse afwijkingmogelijkheden binnen deze regels. Omdat de afwijkingmogelijkheden voor de klant meer mogelijkheden biedt is het wenselijk dat er een aantal extra toetsingscriteria aan deze mogelijkheden wordt verbonden. Hieronder staat omschreven hoe om te gaan met een 'binnenplanse' afwijking van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels en hoe de extra toetsingscriteria toe te passen.

Afwijken van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels is geen automatisme. Elk verzoek zal aan onderstaande criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking van het bestemmingsplan zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal.

Met het oog op de belangen ten aanzien van de woon- en werksituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen de voorschriften als volgt worden ingedeeld:

Woon- en werksituatie

- het karakter van een gebied;
- het karakter van de ontsluiting zoals dat tot uitdrukking is gebracht door het onderscheid tussen wegen die zijn begrepen in de bestemming woongebied (erffunctie) en de wegen aangegeven met de bestemming wegverkeer (stroomfunctie).

Straat- bebouwingsbeeld

- bepalingen met betrekking tot de plaats van de voorgevel;
- de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen (2x de afstand tot de zijdelingse erfscheiding);
- de goot- en bouwhoogte (bij meer kenmerkende bebouwing soms ook de dakhelling);
- het door maatvoering en situering ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw van ondergeschikte gebouwen;
- de bebouwingsdichtheid (onderscheid in vrijstaand en aan te bouwen woningen en een bebouwingspercentage).

Verkeersveiligheid

- de afstand van gebouwen tot de weg.

Sociale veiligheid

- het plan bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de sociale veiligheid, maar biedt de ruimte om bij de inrichting van onder meer groenvoorzieningen en de situering van bijvoorbeeld telefooncellen, bushaltes en dergelijke dit aspect volledig bij de uitvoering te kunnen betrekken.

Gebruiksmogelijk aangrenzende gronden

- de afstand van hoofdgebouwen tot de erfscheiding;
- de omvang van ondergeschikte gebouwen op de erfscheiding;
- de bebouwingsdichtheid.

Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking van de bestemmingsplanbepalingen dient er dus rekening mee te worden gehouden dat bovengenoemde bepalingen zijn opgenomen om de genoemde belangen te beschermen.

Ten aanzien van de 'binnenplanse' afwijkingen van de bouw- en gebruiksvoorschriften binnen deze beleidsregels wordt nog het volgende opgemerkt:

- a) Voor niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 meter

Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk een kap op een reeds bestaand dan wel nog op te richten niet-vrijstaande ondergeschikt gebouw te plaatsen waarbij de ruimte onder de kap ook kan worden benut als gebruiksruimte (b.v. slaapkamer, hobbykamer). De maximale bouwhoogte is maximaal 7,50 meter én dient minimaal 1,50 meter lager te zijn dan de hoofdbouw. Een overschrijding van deze grens is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Door middel van deze afwijking kan tegemoet worden gekomen aan de woonwensen die bij veel burgers leven. Er is bewust gekozen voor extra toetsingscriteria omdat er hierdoor een fine-tuning kan plaatsvinden van de belangen die bij een bouwplan in het geding zijn. Het kan namelijk zo zijn dat een bepaald bouwplan zodanig van aard is dat de stedenbouwkundige en (micro)planologische waarden op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Verder is van belang dat dergelijke bouwplannen veelal op dan wel dicht bij de perceelsgrens worden opgericht. Hierdoor bestaat de kans dat het woon- en leefklimaat van de burens op een onevenredige wijze worden geschaad (denk bijvoorbeeld aan de bezonningssituatie, het uitzicht en de privacy). Indien hiervan sprake is, wordt geen medewerking verleend aan het bouwplan waarvoor de bedoelde binnenplanse of buitenplanse afwijking benodigd is.

- b) Voor de bepaling dat ondergeschikte gebouwen ten minste 1m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd.

Hoekpercelen hebben vaak minder bebouwingsmogelijkheden omdat meestal sprake is van meerdere naar de weg gekeerde gevels (voorgevelrooilijnen). Ondergeschikte gebouwen moeten minimaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd. Er kan aanleiding zijn om hiervan af te wijken gelet op de beperkte bebouwingsmogelijkheden. Voor de beoordeling of een overschrijding mogelijk is, is maatwerk vereist. Bij hoekpercelen is namelijk in beginsel sprake specifieke omstandigheden. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan dit maatwerk worden geleverd. Aangezien hoekpercelen een relatief grote ruimtelijke invloed hebben zal het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid bijzondere aandacht krijgen. Medewerking is, zoals reeds eerder is opgemerkt in de deze toelichting, geen automatisme.

Voor de andere percelen, geen hoekpercelen zijnde, geldt tevens de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw. Deze afwijking is voornamelijk bedoeld voor erkers, die gelet op het bestemmingsplan vallen onder het begrip "ondergeschikt gebouw". Een belangrijke factor in de belangenafweging is het gegeven of het bouwwerk past binnen het bebouwingsbeeld.

- c) Voor de bepaling dat niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet groter mogen zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Aan deze afwijking wordt slechts bij hoge uitzondering medewerking verleend. De vergroting dient noodzakelijk te zijn. Een voorbeeld om toch toepassing te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid betreft het feit dat de vergroting om medische redenen noodzakelijk is. De medische noodzaak dient te worden aangetoond door een onafhankelijk deskundigenadvies.

- d) Voor aan huis verbonden activiteiten

De in artikel 3, lid VIII, onder a opgenomen afwijkingsbevoegdheid heeft een imperatieve redactie om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding aan huis verbonden activiteiten wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Teneinde te verzekeren dat een activiteit die zou kunnen uitgroeien tot een gebruiksvorm die op gespannen voet staat met de woonfunctie, ter plaatse toch binnen de perken blijft, kunnen aan een afwijking voorschriften worden verbonden. Dergelijke voorschriften kunnen betrekking hebben op: de persoon van de gerechtigde, een periode waaraan de afwijking wordt verbonden, de aard van het gebruik, de maximum vloeroppervlakte, openingstijden, parkeergelegenheid, maximum aantallen bezoekers, et cetera. Het

belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De volgende zes punten zijn van belang:

- 1) De activiteit dient ondergeschikt te zijn ten aanzien van de woonfunctie. De aan huis verbonden activiteit mag de bewoningsfunctie niet verdringen. Kleinschaligheid is een belangrijk kenmerk.
- 2) De aan huis verbonden activiteit mag geen afbreuk doen aan het karakter van de woning. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan reclame-uitingen.
- 3) Aan de activiteit mag geen publieksaantrekkende werking van betekenis zijn verbonden.
- 4) De activiteit mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk betekenen of een verstoring van de parkeerbalans bewerkstelligen.
- 5) Activiteiten die hinder met zich brengen of nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet toegestaan.
- 6) De activiteiten mogen niet vergezeld gaan van enige detailhandel van betekenis.

De belangenafweging om wel of niet af te wijken kan sterk verschillen. Dit is afhankelijk van het desbetreffende woningtype en de daarbij betrokken woonomgeving. Voor een woonomgeving is het natuurlijk van belang of het gaat om een rustige woonwijk, een drukke woonwijk of gemengd gebied. Deze verschillende omgevingen zijn in verschillende mate gevoelig voor andere activiteiten in verband met woondoeleinden dan bewoning en aan huis verbonden beroepen.

7.2. Nadere eisen

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een afwijking kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet gerealiseerd kunnen worden. Een voorbeeld om een nadere eis te stellen is gelegen in het feit dat er milieuhygiënische aspecten in het geding zijn.